

Textliche Festsetzungen

(Stand Oktober 2007)

Die nachfolgend aufgelisteten Festsetzungen sind hinsichtlich ihres Geltungsbereiches deckungsgleich mit dem zeichnerisch festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes BA 3D „Im Strang“ (Teilbereich 2). Die zeichnerischen und sonstigen Festsetzungen der Plandarstellung werden durch die nachfolgenden textlichen Festsetzungen ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche zum Nachweis des Maßes der baulichen Nutzung bleiben ebenerdige Stellplätze und Zufahrten unberücksichtigt, sofern diese mit wasser-durchlässiger Oberfläche hergestellt werden. Auch Carports sind nicht auf die zulässige GR anzurechnen, wenn das auf ihnen anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert wird.

2. Begrenzung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohnungen wird auf maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude fest-gesetzt.

3. Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Garagen, Carports und Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB zulässig.

Darüber hinaus sind Stellplätze auch im Bereich der Vorgärten bis zu einer Tiefe von maximal 10,00 m zulässig, jedoch nur bis zu einer Summe der Einzelbreiten von 6,00 m je Grundstück, gemessen entlang der Grenze zur anbaufähigen Verkehrsfläche (Vorgarten = nicht überbaubare Grundstücksfläche zwischen Baufenster und anbaufähiger Verkehrsfläche). Die nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB ausgewiesenen Stellplätze sind hierauf anzurechnen.

Im Baugebiet A1 sind aus klimatischen Gründen Carports nur in offener Bauart (d.h. ohne Seitenwände) zulässig.

Im Sinne der Festsetzung ist die nach § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche zugunsten der Parzellen Gem. Auerbach, Flur 2 Nr. 164/61 und Flur 5 Nr. 64/4, 65/3“ als anbaufähige Verkehrsfläche zu betrachten.

Rampen, Zugänge und Freitreppen (einschl. der erforderlichen Stützmauern) sind bis zur Höhe des Erdgeschossfußbodens auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen nach § 14 Abs.2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Die Erschließung der rückwärtigen Gebäude ist durch die Einräumung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf den vorliegenden Parzellen zugunsten der in rückwärtigen Parzellen zu sichern. Die Mindestbreite der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belegenden Fläche wird auf 4,5 Meter festgesetzt.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der Erschließungsstraßen müssen mindestens 1 Laubbaum-Hochstamm (3x v., Stammumfang 16-18 cm) pro Grundstück entsprechend der nachfolgend aufgeführten Gehölzliste gepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Erschwert die Pflanzfestsetzung Bauvorhaben in unzumutbarem Maße, kann der Baum an anderer Stelle auf dem Grundstück gepflanzt werden.

Spitzahorn	(Acer platanoides)	Eiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)	Linde	(Tilia platyphyllos)
Buche	(Fagus silvatica)	Vogelbeere	(Sorbus aria)
Feldahorn	(Acer campestre)	Vogelkirsche	(Prunus avium)
Mehlbeere	(Sorbus aria)	Walnuss	(Juglans regia)
Speierling	(Sorbus domestica)		

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB)

Vorhandener Bewuchs ist zu schonen. Bestehende Bäume und Sträucher, die einen Stammumfang von 20 cm oder mehr in einem Meter Höhe aufweisen, sind zu erhalten und vor schädlichen Einflüssen, insbesondere bei der Durchführung von Baumaßnahmen, zu bewahren (DIN 18920: Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen).

Falls durch die Erhaltung dieser Gehölze die Durchführung zulässiger Baumaßnahmen unzumutbar erschwert und trotz umfangreicher planerischer Überlegungen eine Verpflanzung nicht mehr möglich oder sinnvoll ist, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstückes angemessene Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden, Abgänge sind zu ersetzen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 81 HBO und wasserrechtliche Festsetzungen nach § 42 HWG i.V.m. § 9 Abs.4 BauGB

1. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen (§ 81 Abs.1 Nr. 4 HBO)

Befestigte Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche wie, z. B. Rasengittersteinen, Breifugenpflaster oder anderen versickerungsaktiven Materialien auszubilden.

2. Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 42 Abs. 3 HWG)

Um Trinkwasser einzusparen, wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und für die Brauchwassernutzung und/oder die Grünflächenbewässerung zu nutzen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen sollten auf Grundlage der „Empfehlung für Bau und Betrieb von Regenwasseranlagen in privaten und öffentlichen Gebäuden“ des Hessischen Ministeriums für Umwelt und Reaktorsicherheit getroffen werden. Regenwasserzisternen sind nur innerhalb der Gebäude oder unterirdisch zulässig. Überschüssiges Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 anzulegen und zu unterhalten.

Die Einleitung von überschüssigem Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation kann nur erfolgen, wenn mit dem Bauantrag nachgewiesen ist, dass die Versickerung oder sonstige Verwendung nicht möglich ist. Diese Festsetzung schließt evtl. notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse und Bewilligungen nicht mit ein.

C Hinweise

1. Denkmalschutz (§ 20 HDSchG)

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden können. Diese sind nach § 20 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise zu schützen.

2. Pflanzabstände

Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen bei Neupflanzung von Bäumen sind Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

3. Schallschutz

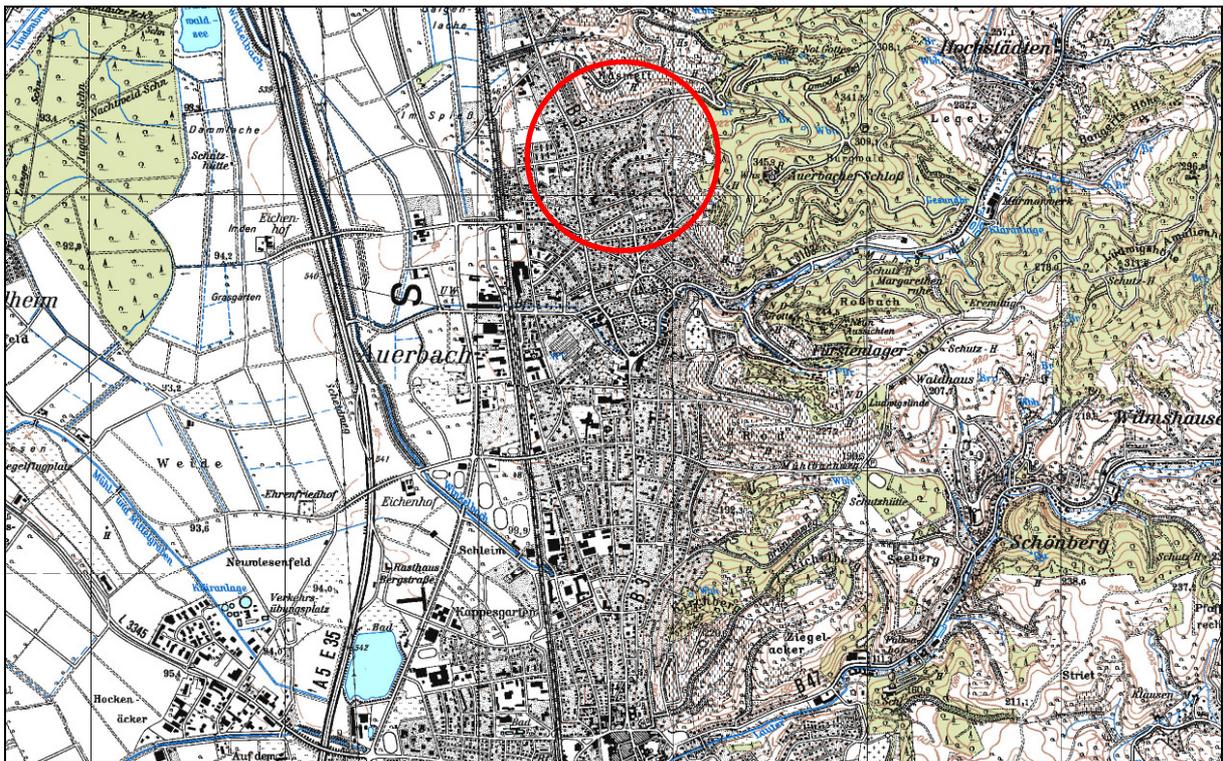
Der Planbereich grenzt an eine klassifizierte Straße (Bundesstraße 3). Es wird deshalb empfohlen zumindest an den der Straße zugewandten Gebäudeseiten geeignete passive Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, z.B.:

- Schallschutzfenster einer entsprechenden Schallschutzklasse,
- Schalldämmung der Rollladenkästen,
- Schalldämmung von dünnwandigen Heizkörpernischen.



Stadt Bensheim

Bebauungsplan BA 3D „Im Strang“ (Teilbereich 2) in Bensheim-Auerbach



Begründung

Dezember 2007

Inhaltsverzeichnis

1	SITUATION UND GRUNDLAGEN	3
1.1	Anlass und Ziel der Planung	3
1.2	Planungsvorgaben	3
1.3	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	4
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	4
2.1	Lage zur vorhandenen Bebauung	4
2.2	Verkehrssituation, Stellplätze	5
3.	PLANUNGSINHALT	5
3.1	Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung	5
3.2	Stellplätze und Garagen	7
3.3	Natur und Landschaft	7
4.	BODENORDNENDE MAßNAHMEN	7
5.	VER- UND ENTSORGUNG	8

ANLAGEN:

- Stellungnahme des DWD Offenbach vom Juli 2004
- Ergänzendes Schreiben des DWD Offenbach vom 08.01.2007
- Grünordnungsplan

1 Situation und Grundlagen

1.1 Anlass und Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Bereitstellung zusätzlicher Wohnbauflächen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Auerbach, unter dem Aspekt der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Das intakte und nahezu ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Gebiet zwischen der Bundesstraße 3 (Darmstädter Straße) und den Ausläufern des Schlossberges mit dem Auerbacher Schloss erlaubt eine verträgliche Ergänzung der bestehenden Einzelhausbebauung, nachdem die in der Vergangenheit gewachsenen Strukturen hierzu vielfach großflächige Grundstückszuschnitte mit ausgedehnten Freiflächen anbieten. Zahlreiche An- und Umbauten an den bestehenden, ursprünglich zum Großteil als Einfamilienhäuser und teils im Bungalowstil errichteten Gebäude zeigen hier den Bedarf zur Erweiterung von Wohnraum und mithin zur Schaffung einer städtebaulichen Ordnung auf.

Im Rahmen der Planung soll eine mäßige Nachverdichtung ermöglicht werden, ohne jedoch den bestehenden Charakter und die außerordentlich hohe Wohnqualität innerhalb des Wohngebietes, welche letztlich maßgeblich durch die üppigen Frei- und Gartenflächenanteile geprägt wird, zu verändern oder gar zu zerstören.

Auf den im Plangeltungsbereichs befindlichen Freiflächen, die derzeit überwiegend einer Nutzung als private Gartenflächen unterworfen sind, soll nunmehr eine an die Umgebung angepasste Bebauung ermöglicht werden.

1.2 Planungsvorgaben

Im Regionalplan 2000 ist der Geltungsbereich als „Siedlungsfläche Bestand“ ausgewiesen.

Die überplante Fläche ist im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt und befindet sich im Geltungsbereich der Bebauungspläne BA 3B aus dem Jahre 1993 (teilweise), und dem Bebauungsplan „Im Tiefen Weg“ (teilweise), der bereits im Jahr 1965 Rechtswirksamkeit erlangte.

Belange, die gegen eine bauliche Nutzung der Flächen stehen, sind weder den Vorgaben der Regionalplanung noch dem Flächennutzungsplan zu entnehmen.

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung und kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden. Der Planbereich weist in Summe eine zulässige Grundfläche von ca. 3.400 m² und damit deutlich unter 20.000 m² auf, so dass der Bebauungsplan nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nicht auf die mögliche Erheblichkeit der Umweltauswirkungen zu untersuchen ist. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen wird nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete) liegen nicht vor. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen somit vor. Der Bebauungsplan kann ohne Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt werden. Die Belange von Umwelt, Natur und Landschaft werden gleichwohl angemessen berücksichtigt. Die nach § 13a Abs. 2 Nr. 3 BauGB genannten Belange, insbesondere der Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum, werden in der Abwägung angemessen berücksichtigt.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Stadtteil Bensheim – Auerbach, nördlich angrenzend an die Strasse „Im Tiefen Weg“ und nord-östlich des rechtskräftigen Bebauungsplans BA 3D (Teilbereich 1)

Das Areal umfasst die Parzellen der Gemarkung Auerbach, Flur 2, Flurstücke Nr. 164/19, 164/20, 164/21, 164/22, 164/23, 164/24, 164/25, 164/61, sowie Flur 5, Flurstücke Nr. 54/5 teilweise, 64/4 und 65/3

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 3.400m² und ist bisher noch nicht bebaut.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage zur vorhandenen Bebauung

Das Plangebiet ist integriert in die zusammenhängende Bebauungsstruktur entlang eines Siedlungsbandes östlich der Darmstädter Straße (B 3). Charakterisierend für die Eigenart des Gebietes sind die fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäude, die sich, ausgehend von dem als Kurgebiet ausgewiesenen Areal um die Grafen-, Burg- und Talstraße südlich des Geltungsbereiches, in einem Gürtel bandartig entlang der Bundesstraße 3 hinziehen. Die Ernst-Ludwig-Promenade bildet im Norden des Geltungsbereiches eine gewisse Zäsur, dennoch geht der Ortsteil Auerbach mit der Bebauung am Höllberg fließend in die Ortslage der Nachbarstadt Zwingenberg über.

Nachdem bereits in der Vergangenheit die vorwiegend als Einfamilienwohnhäuser ausgelegte Bebauungsstruktur zuweilen durch Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Ursprung verändert und an die gegenwärtigen Wohnformen angepasst wurden, ist das den Geltungsbereich umgebende städtebauliche Gefüge nach wie vor durch eine aufgelockerte Bebauung mit freistehenden Einzelhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise geprägt, jedoch sind zwischenzeitlich auch Doppel- und vereinzelt Mehrfamilienhäuser vorzufinden.

Das Gelände steigt von der Darmstädter Straße nach Osten in den Bereich des Schlossberges zunächst mäßig, dann steiler an und wird durch kleinere Taleinschnitte an den Ausläufern der Hangflanken geprägt. Aufgrund der bewegten topographischen Situation im Plangebiet erscheinen insbesondere die Gebäude westlich der „Melibokusstraße“ zur Verkehrsfläche hin nur eingeschossig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die Straße „Im Tiefen Weg“ erschlossen.

2.2 Verkehrssituation, Stellplätze

Das Plangebiet ist voll erschlossen. Die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze werden auf privaten Grundstücken nachgewiesen.

3. Planungsinhalt

3.1 Städtebauliches Grundkonzept, bauliche Nutzung

Die städtebauliche Konzeption sieht im bisher unbebauten Teilbereich A1 die Errichtung von fünf freistehenden Einzelhäusern vor, die über einen privaten Erschließungsweg zugänglich sind.

Die Art der baulichen Nutzung wird, der Eigenart der umgebenden Siedlungsstruktur entsprechend, durch die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes (WR) bestimmt. Nachdem die bereits bestehenden bzw. die im Rahmen des städtebaulichen Vorentwurfes geplanten Grundstückszuschnitte sehr uneinheitliche Grundstücksgrößen vorsehen, wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche (GR) als Obergrenze der baulichen Nutzung der Grundstücke bestimmt. Traufwand- und Firsthöhen ergänzen die zulässige Ausbildung der Gebäudekubaturen.

Zur Wahrung der bestehenden Bebauungsstruktur und des intakten Wohnumfeldes sowie letztlich auch der hohen Wohnqualität innerhalb und im Umfeld des Plangeltungsbereiches werden, im Sinne einer moderaten städtebaulichen Entwicklung, die bestimmenden Gestaltungsmerkmale aus der Umgebung als Planungsvorgaben entsprechend restriktiv in die Planfestsetzungen aufgenommen. Dies drückt sich in erster Linie in der Festsetzung der zulässigen baulichen Ausnutzung der Privatgrundstücke aus. Die Verhältniszahl von überbaubarer Grundstücksfläche, ausgedrückt in der GR als Obergrenze, zur Grundstücksfläche orientiert sich deutlich unter den nach § 17 BauNVO in einem „WR“ zulässigen Obergrenzen.

Festsetzungen bezüglich der zulässigen Gebäudehöhe sind in Anbetracht der topographischen Verhältnisse unerlässlich. Zur Begrenzung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird die maximal zulässige First- (FH) und Traufwandhöhe (TWH) festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in Bezug auf die anbaufähige Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte. Zur Orientierung wurden im Planteil einzelne Straßenhöhen aufgenommen. Sämtliche Maßangaben sind jedoch unverbindlich und vor Ort zu überprüfen.

Um letztlich der topographischen Situation gerecht zu werden, wurde der Plangeltungsbereich in drei Teilbereiche untergliedert, die sich jeweils durch die zulässige First- und Traufwandhöhe unterscheiden. Für den Bereich westlich der „Melibokusstraße“ wurden geringere Höhen festgesetzt als für das Areal östlich davon bzw. das Gebiet zwischen der „Ernst-Ludwig-Promenade“ und der Straße „Im Tiefen Weg“.

Ergänzend wird die zulässige Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt, um ein störungsfreies Einfügen der geplanten Bauvorhaben in den Wohncharakter der Umgebungsbebauung zu gewährleisten.

Für das Planteilgebiet A1 werden ausschließlich Einzelhäuser zugelassen, womit auch der klimatologischen Situation Rechnung getragen wird. Sämtliche überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen eindeutig bestimmt.

3.2 Stellplätze und Garagen

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen ist anhand der Stellplatzsatzung der Stadt zu ermitteln. Der genaue Stellplatznachweis ist zu gegebener Zeit im Rahmen des Bauantrages zu führen. Im Plan sind jedoch aufgrund einer Vorermittlung zum künftigen Bedarf Flächen festgesetzt, in denen Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen. Darüber hinaus sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Aus Gründen der Minimierung kleinklimatischer Veränderungen werden im Teilbereich A1 in Teilflächen nur Stellplätze bzw. Carports ohne Seitenwände zugelassen. Somit ist auch weiterhin das durchströmen von kühlen Hangabwinden möglich.

3.3 Natur und Landschaft

Zur Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wurde ein Grünordnungsplan aufgestellt, dessen Vorschläge und Maßnahmen bei der vorliegenden Planung berücksichtigt werden. Der Grünordnungsplan liegt als Anlage dieser Begründung bei. Die darin enthaltenen Aussagen zu den mit der Planung einhergehenden Eingriffen sind dahingehend zu relativieren, dass die Eingriffe im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der Planungsentscheidung zulässig zu werten sind und daher keines Ausgleichs bedürfen.

Das Plangebiet liegt in einem hängigen Bereich, in dem es zum Kaltluftabfluss der oberhalb im Osten liegenden Weinberge nach Westen in den Siedlungsbereich hinein kommt. Zur Berücksichtigung klimatologischer Belange in der Planung wurde deshalb vom Deutschen Wetterdienst eine Stellungnahme zu den geländeklimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung erstellt, deren Ergebnis in der Planung berücksichtigt worden ist.

Um die Durchlüftungsverhältnisse in diesem Gebiet zu erhalten, wird u.a. im Baufenster des Teilbereiches A1 nur der Bau von freistehenden Einzelhäusern zugelassen. Weiterhin wird die Stellung der Gebäude in der Strömungsrichtung der Kaltluft (hangparallel) mittels der Firstrichtung vorgeschrieben. Garagen sind im nachverdichteten Bereich "A1" nur in dem an die Straße "Im Tiefen Weg" angrenzenden Bereich bzw. an den dort bereits vorhandenen Garagen zulässig.

Die gutachterliche Stellungnahme ist als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes beigelegt.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Eine Baulandumlegung nach BauGB ist nicht erforderlich, es kann von einer privatrechtlichen Regelung ausgegangen werden.

5. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist durch die Strasse „Im Tiefen Weg“ erschlossen.

Alle Grundstücke sind an den städtischen Kanal sowie die öffentliche Wasserleitung anzuschließen.

Die Löschwasserversorgung ist aufgrund der bestehenden öffentlichen Trinkwasserleitungen gesichert.